

**Penerapan Sanksi Pidana Bagi Notaris Pelaku  
Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah  
(Studi Kasus Putusan Nomor:  
300/Pid.B/2015/PN.Dps.)**

*Henny Hartati - Habib Adjie*

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <i>hartati.henny79@yahoo.com</i> | <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"><i>Universitas Narotama<br/>Jl. Arief Rachman Hakim<br/>Surabaya, Indonesia</i></div> |
|----------------------------------|--|

**Abstract:** In the past decade, there have been several Notaries involved in legal cases. One of them is a case of abuse of trust, in the form of using the money payment of tax on the sale of land entrusted by the client to the Notary, as in the Decision of PN Denpasar Number: 300 / Pid.B / 2015 / PN.Dps. dated 04 August 2015, that the Notary is declared as the defendant a criminal act of embezzlement. This paper aims to analyze: (1) the authority of Notary to receive and pay the tax on the sale and purchase of land, namely PPh and BPHTB, to the state treasury; and (2) the criminal sanction against the Notary. The results of this paper conclude: first, that the authority of Notary in accepting and paying the tax on the sale and purchase of land, namely PPh and BPHTB, to the state treasury is not regulated in legislation. However, a Notary has the authority if the client authorizes him. Secondly, that the Notary who is involved in the crime of embezzlement of the tax on the sale and purchase of land has fulfilled the formulation of Article 372 of the Criminal Code, thus being sentenced to 6 months imprisonment. However, this criminal sanctions does not need to be served by the Defendant, unless within 10 months there is a Judge Decision that the defendant has committed a crime.

**Abstrak:** Pada dekade belakangan ini, banyak oknum Notaris yang terlibat permasalahan hukum. Salah satunya kasus penyalahgunaan kepercayaan, berupa menggunakan uang pembayaran pajak jual-beli tanah yang dititipkan oleh klien kepada Notaris, sebagaimana dalam Putusan PN Denpasar Nomor: 300/Pid.B/2015/PN.Dps. tertanggal 04 Agustus 2015, bahwa Notaris dinyatakan sebagai terdakwa tindak pidana penggelapan. Tujuan tulisan ini untuk menganalisis: (1) kewenangan Notaris menerima dan membayarkan uang pajak jual beli tanah, yaitu PPh dan

BPHTB, ke kas negara; dan (2) sanksi pidana terhadap Notaris tersebut. Hasil tulisan ini menyimpulkan: *pertama*, bahwa kewenangan Notaris dalam menerima dan membayarkan uang pajak jual beli tanah, yang berupa PPh dan BPHTB, ke kas negara tidak diatur dalam perundang-undangan yang berlaku. Namun Notaris mempunyai kewenangan jika para penghadap (klien) memberikan kuasa kepadanya. *Kedua*, bahwa Notaris yang melakukan tindak pidana penggelapan pajak jual beli tanah telah memenuhi rumusan Pasal 372 KUHP, sehingga dijatuhi sanksi pidana penjara 6 bulan. Namun pidana ini tidak perlu dijalani oleh Terdakwa, kecuali jika dalam masa 10 bulan terdapat Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa terdakwa melakukan suatu tindak pidana.

**Kata kunci:** Sanksi Pidana, Notaris, Penggelapan, dan Pajak Jual Beli Tanah.

## **Pendahuluan**

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum, demikian ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat sudah dikenal sejak masyarakat mengenal hukum itu sendiri, sebab hukum itu dibuat untuk mengatur kehidupan manusia sebagai makhluk sosial. Hubungan antara masyarakat dan hukum diungkapkan dengan sebuah adagium yang sangat terkenal dalam ilmu hukum yaitu: *ubi societas ibi ius* (di mana ada masyarakat di sana ada hukum).<sup>1</sup>

Hukum berfungsi untuk menciptakan dan memelihara keamanan serta ketertiban. Fungsi ini berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat itu sendiri yang meliputi berbagai aspek kehidupan masyarakat yang bersifat dinamis yang memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kehidupan masyarakat yang

---

<sup>1</sup> Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum* (Bandung: Sinar Baru, 1983), 127.

memerlukan kepastian hukum memerlukan sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa. Hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang jasa Notaris.

Notaris merupakan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Pembuatan akta otentik oleh dan/atau di hadapan Notaris, didasarkan atas perintah Undang-Undang atau atas permintaan para pihak. Pada hakikatnya, akta otentik memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh para pihak, namun Notaris berkewajiban untuk menjelaskan dan memberikan informasi yang bersifat penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal yang akan dimuat dalam akta. Dengan demikian para pihak bebas menentukan untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.

Suatu akta yang dibuat oleh Notaris merupakan akta otentik, sehingga mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>2</sup>

Sesuai dengan hal tersebut, maka jika terjadi sengketa di mana salah satu pihak mengajukan akta otentik

---

<sup>2</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 43.

sebagai bukti di Pengadilan, maka Pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta otentik, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.<sup>3</sup>

Notaris dalam menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya. Maksud kebebasan disini adalah supaya profesi Notaris nantinya tidak akan takut untuk menjalankan jabatannya, sehingga dapat bertindak netral dan independen.<sup>4</sup> Dalam kaitan ini Komar Andasmita, menyatakan setiap Notaris harus mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan sehingga merupakan andalan masyarakat dalam merancang, menyusun dan membuat berbagai akta otentik, sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif.<sup>5</sup>

Sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta otentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Pertanggungjawaban merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap untuk menanggung segala resiko ataupun kosekuensinya yang ditimbulkan dari suatu perbuatan.

Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Pertanggungjawaban secara pidana dijatuhkan

---

<sup>3</sup> Salim H.S, 43.

<sup>4</sup> Doddy Radjasa Waluyo, *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris* (Tangerang: Media Notaris, 2005), 41.

<sup>5</sup> Komar Andasmita, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya* (Bandung: Sumur, 1981), 14.

sanksi pidana, pertanggung-jawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, dan pertanggung-jawaban perdata dijatuhi sanksi perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta otentik.

Pada dekade belakangan ini, banyak oknum Notaris yang tersandung permasalahan hukum, baik permasalahan yang tidak disadari maupun yang disadari oleh oknum yang bersangkutan. Salah satu kasus yang pernah terjadi adalah penyalahgunaan kepercayaan dengan menggunakan uang pembayaran pajak jual-beli tanah yang dititipkan oleh klien kepada oknum Notaris yang bersangkutan.

Salah satu contoh kasus yang terjadi Notaris sebagai pelaku tindak pidana kasus penggelapan pajak jual beli tanah, yakni dilakukan oleh oknum Notaris berinisial AS, yang berkedudukan/wilayah kerja di Denpasar - Bali, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 300/Pid.B/2015/PN.Dps. tertanggal 04 Agustus 2015, bahwa AS dinyatakan sebagai terdakwa tindak pidana penggelapan, dan majelis hakim pengadilan menyatakan bahwa, "Terdakwa AS telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan.

Bahwa dalam transaksi jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak. Untuk penjual, dikenakan Pajak Penghasilan (PPh), sedangkan untuk pembeli dikenakan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adapun oknum Notaris AS tersebut mendapat titipan uang dari klien/para penghadap (pihak penjual dan pihak pembeli) untuk membayarkannya ke kas negara melalui kantor pos atau bank persepsi, namun AS tidak membayarkan/tidak menyetorkan uang yang dititipkan tersebut, sehingga AS diperkarakan dan didakwa telah melakukan tindak pidana penggelapan uang pajak jual beli tanah tersebut.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka fokus kajian dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Notaris berwenang menerima dan membayarkan uang pajak jual beli tanah yang berupa PPh dan BPHTB ke kas negara?
2. Apakah sanksi pidana terhadap Notaris yang terlibat tindak pidana penggelapan pajak jual beli tanah?

### **Kewenangan Notaris Menerima dan Membayarkan Uang Pajak Jual Beli Tanah yang Berupa PPh dan BPHTB ke Kas Negara**

#### ***Perbuatan Jual Beli Tanah***

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: "Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.<sup>6</sup> Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan

---

<sup>6</sup> Nafi' Mubarak, *Buku Diktat Hukum Dagang* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Ampel, 2016), 43.

kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>7</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>8</sup> Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar

---

<sup>7</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 86.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 149.

terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>9</sup>

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- 2) Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pihak pembeli memperoleh hak atas tanah yang akan dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA) jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada negara (Pasal 26 ayat 2 UUPA).
- 3) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- 4) Yang berhak menjual bidang tanah tentu saja si pemegang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi bila pemiik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu iala kedua orang itu bersama-sama.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Sutedi, 72.

<sup>10</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), 2.



- 5) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa
- 6) Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>11</sup>

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap dianggap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat yang dipakai adalah sistem yang konkrit/kontan/nyata/riil. Dengan demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah,

---

<sup>11</sup> Perangin, 3.

PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.<sup>12</sup>

Untuk membuat suatu Akta Jual Beli, maka harus didahului bahwa pihak pembeli sudah membayar lunas harga pembelian kepada pihak penjual. Selanjutnya pihak penjual wajib melunasi biaya PPh sedangkan pihak pembeli wajib melunasi BPHTB yang dibayarkan lebih dulu sebelum penandatanganan Akta Jual Beli. Hal ini sebagaimana dalam Pasal 91 ayat (1) UU 28 tahun 2009, bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak".

### ***Kewenangan Notaris di Bidang Pertanahan***

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan oleh masyarakat. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konstatir) adalah benar, notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>13</sup>

Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Kewenangan ini diberikan oleh KUHPerdara yang tertuang dalam Pasal 1868. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka diundangkan UUJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai notaris. Salah satu

---

<sup>12</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah* (Bandung: Alumni, 1993), 23.

<sup>13</sup> Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), 444.

hal yang diatur dalam UUJN yaitu mengenai kewenangan Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 UUJN tidak hanya sebatas dalam membuat akta otentik saja, akan tetapi juga diberikan kewenangan lain seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yaitu:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris merupakan kewenangan atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan tersebut diberikan oleh UUJN. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh undang-undang. Oleh karena itu

kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris merupakan kewenangan Atribusi.

Salah satu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang yaitu kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN. Secara yuridis, kewenangan ini sudah diberikan oleh undang-undang, akan tetapi dalam pelaksanaannya notaris belum dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pada saat ini pembuatan akta yang berhubungan dengan pertanahan yang dibuat oleh seorang Notaris masih dibatasi. Pembatasan kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris dalam pembuatan akta tentang pertanahan dikarenakan ada pejabat lain yang diberikan kewenangan dalam pembuatan akta tentang pertanahan yaitu PPAT. PPAT diberikan kewenangan oleh PP Nomor 37 Tahun 1998. Kewenangan yang diberikan kepada PPAT ini juga dapat dikatakan atribusi, hal ini dikarenakan pemberian kewenangannya langsung diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Kewenangan seorang notaris memang sudah dibatasi di dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pembatasan ini berlaku apabila ada pejabat lain yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang diatur dalam undang-undang lain. Oleh karena itu apabila ada pejabat yang dapat membuat akta otentik dan disebutkan dalam undang-undang, maka notaris harus memberikan kewenangan untuk membuat akta tersebut kepada pejabat yang telah ditentukan dalam undang-undang tersebut. Oleh karena itu sepanjang kewenangan dalam pembentukan akta otentik tersebut tidak diatur oleh undang-undang lain, maka notaris berwenang untuk membuat akta tersebut.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah.<sup>14</sup> Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat

---

<sup>14</sup> Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016), 114.

kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertitikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.<sup>15</sup>

Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat berupa penjualan tanah dan/atau bangunan, atau tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati.<sup>16</sup> Atas penghasilan yang diperoleh dari transaksi tersebut merupakan objek Pajak Penghasilan sehingga dikenai Pajak Penghasilan (PPh) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain PPh yang dikenakan dalam transaksi pengalihan hak atas tanah karena jual beli, terdapat pula pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Selain melibatkan berbagai macam peraturan yang saling terkait satu sama lain, pelaksanaan BPHTB juga melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah

---

<sup>15</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), 30.

<sup>16</sup> Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, 114.

tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Penyetoran biaya PPh dan BPHTB pada dasarnya disetor oleh para penghadap klien notaris, namun dalam praktiknya sering ditemui bahwa notaris banyak dipercaya oleh para penghadap/klien untuk membayarkan PPh dan BPHTB dari kliennya. Terkait hal ini, peraturan perundang-undangan tidak mengatur mengenai kewenangan seorang Notaris sebagai PPAT untuk membayarkan pajak jual beli tanah (PPh dan BPHTB) dari kliennya atau penghadap, namun jika para penghadap/klien memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk mewakili untuk membayarkan pajak jual beli tanah yang berupa PPh dan BPHTB ke kas negara, maka notaris yang bersangkutan mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembayaran tersebut.

### **Sanksi Pidana terhadap Notaris yang Terlibat Tindak Pidana Penggelapan Pajak Jual Beli Tanah**

Pengertian yuridis mengenai penggelapan diatur pada Bab XXIV (buku II) KUHP, terdiri dari 5 Pasal (372 s/d 376). Salah satunya yakni Pasal 372 KUHP, merupakan tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok yang rumusannya berbunyi: “Barang siapa dengan sengaja menguasai secara melawan hukum sesuatu benda yang seharusnya atau sebagian merupakan kepunyaan orang lain yang berada padanya bukan karena kejahatan, karena bersalah melakukan penggelapan, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun atau dengan pidana denda setinggi-tingginya 900 (sembilan ratus) rupiah”. Jadi, penggelapan dalam tindak pidana tersebut dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang menyimpang/menyeleweng, menyalahgunakan kepercayaan

orang lain dan awal barang itu berada di tangan bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum, bukan dari hasil kejahatan.

Terkait dengan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh notaris, maka terlebih dahulu dalam hal ini akan dibahas mengenai aspek pertanggungjawaban Notaris timbul karena adanya kesalahan (*schuld*) yang dilakukan di dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang lain yang minta jasa pelayanan (klien) Notaris. Sehingga perbuatan melawan hukum (*wederrechtelijk*) dari Notaris tersebut dapat diminta pertanggung-jawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi maupun dari sudut pandang hukum pidana meskipun dalam UUJN tidak mengatur sanksi pidana.

Dalam Pasal 63 ayat (2) KUHP menyebutkan bahwa: “jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan”. Dari pasal tersebut dapat dilakukan penafsiran apabila ada suatu perbuatan yang dapat dipidana menurut ketentuan pidana yang khusus disamping pidana yang umum, maka ketentuan pidana yang khusus itulah yang dipakai. Sebaliknya apabila ketentuan pidana khusus tidak mengatur, maka terhadap pelanggaran tersebut akan dikenakan pidana umum yaitu KUHP. Oleh karena itu, apabila terjadi pelanggaran tindak pidana yang dilakukan notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP walaupun UUJN tidak mengatur sanksi pidana.<sup>17</sup>

Notaris tidak berarti bersih dari hukum, tidak dapat dihukum, atau kebal terhadap hukum, Notaris bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikan dipengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja Notaris secara bersama-sama dengan para pihak membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak tertentu saja atau

---

<sup>17</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011), 208.

merugikan pihak yang lain. Apabila ini terbukti, maka Notaris tersebut wajib dihukum.

Tindak pidana (*strafbaar feit*)<sup>18</sup> adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan dimana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu bagi barangsiapa yang melanggar larangan tersebut.<sup>19</sup> Terkait tindak pidana jabatan Notaris adalah perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya yang dilarang oleh suatu aturan hukum atau dengan kata lain perbuatan yang dilakukan Notaris mengandung unsur-unsur tindak pidana (*strafbaar feit*).

### **Deskripsi Kasus**

Terkait dengan penerapan sanksi bagi notaris yang terlibat dalam tindak pidana penggelapan pajak jual beli tanah sebagaimana Putusan Nomor: 300/Pid.B/2015/PN.Dps., tertanggal 04 Agustus 2015, maka diuraikan dalam penjelasan berikut ini.

### **Posisi Kasus**

Bahwa terdakwa AS, pada tanggal 3 Januari 2012 atau pada waktu lain setidak-tidaknya dalam bulan Januari 2012 atau setidak-tidaknya dalam tahun 2012, bertempat bertempat di Kantor Notaris Terdakwa di Jln. Raya Batubulan Gianyar, berdasarkan Pasal 84 KUHP Pengadilan Negeri Denpasar berwenang mengadili karena saksi-saksi lebih banyak berdomisili di wilayah Pengadilan Negeri Denpasar, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan mana dilakukan sebagai berikut:

---

<sup>18</sup> Nafi' Mubarak, *Suplemen Pengetahuan Hukum Pidana Tidak dipakai* (Surabaya: FSH-UIN Sunan Ampel, 2017), 21.

<sup>19</sup> Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), 42.



- Bahwa sekitar bulan April 2011 pihak Perum Pegadaian yang kemudian berubah menjadi PT. Pegadaian sejak 1 April 2013, berniat membeli sebidang tanah untuk membangun kantor cabang di daerah Sukawati Gianyar. Kemudian ada penawaran dan pemilik tanah atas nama Ni Luh Kompiang Wedanti yang bemiati menjual tanah seluas 700 m<sup>2</sup> sesuai SHM no.256/Desa Singapadu seluas total 1160 m<sup>2</sup> dengan PT. Pegadaian membayar tanda jadi sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 5 April 2011. Saksi Sundoyo (PT. Pegadaian) ke kantor Notaris milik terdakwa untuk mentransaksikan jual beli lebih lanjut. Di mana pada saat itu oleh penjual meminta penambahan hadapan Notaris milik terdakwa. Pada tanggal 28 Juni 2011 baru dibuatkan akta perjanjian ikatan jual beli dengan no. 14, disepakati bahwa pihak penjual atas nama Ni Luh Kompiang Wectanti akan menjual tanah miliknya sesuai SHM no.256/Desa Singapadu seluas total 1160 m<sup>2</sup> atas nama I Wayan Natih kepada PT. Pegadaian yang cliwakili oleh Dijono, SH., MH. yang merupakan Pimpinan Wilayah saat itu seharga Rp.2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Dalam akta disebutkan bahwa sudah diterima pembayaran sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) pada saat penandatanganan akta, tahap ke 2 akan dilunasi sebesar Rp.2.425.000.000,- (dua milyar empat ratus dua puluh lima juta rupiah) setelah penurunan hak dan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Namun pada tanggal 12 Agustus 2011 PT. Pegadaian menambahkan lagi pembayaran diluar perjanjian sebesar Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada penjual. Namun karena ada masalah dan pihak penjual mengenai luas tanah tersebut, maka pihak penjual meminta agar dilakukan perubahan terhadap luas tanah yang akan dijual, dan 700 m<sup>2</sup> menjadi 600 m<sup>2</sup>. Dan hal itu disetujui oleh Direksi PT. Pegadaian sehingga dibuatlah addendum

atas akta perjanjian/ikatan jual beli no. 14 tanggal 28 Juni 2011, dengan no.16 tanggal 10 Agustus 2011 dimana dalam addendum tersebut disepakati luas yang akan dijual adalah 600 m2 dengan harga Rp. 2.350.000.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah), berselang beberapa lama penjual telah melaksanakan turun waris dan I Wayan Natih sehingga terbitlah SHM no.n3097/Desa Singapadu atas nama Ni Luh Kompiang Wedanti dan Ni Wayan Warti, setelah turun waris barulah diterbitkan SHGB no. 13 atas nama Ni Luh Kompiang Wedanti dan Ni Wayan Warti. Karena sudah selesai penurunan hak maka PT.Pegadaian melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) sesuai dengan akta perjanjian/ikatan jual beli No.11 tanggal 03 Januari 2012 dan dibuatkan juga akta surat kuasa no. 12 tanggal 03 Januari 2012;

- Bahwa PT. Pegadaian telah membayar lunas kepada pemilik tanah yang dilakukan pada tanggal 3 Januari 2012 di hadapan terdakwa yang bertempat di Kantor Notaris terdakwa di Jl. Raya Batubulan Gianyar;
- Bahwa ada biaya yang harus dikeluarkan oleh pihak pembeli maupun penjual, dimana untuk pembeli yakni PT. Pegadaian telah terdakwa jelaskan biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk memproses pensertifikatan atau balik nama sesuai dengan surat nomor 371/PPAT/IXI2011 tertanggal 8 Nopember 2011 tentang permohonan biaya antara lain:
  - c. biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah);
  - d. biaya pengurusan sertifikat dan biaya balik nama sebesar Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah);
  - e. biaya fee Notaris sebesar Rp. 23.500.000,- (dua puluh tigajuta lima ratus ribu rupiah);

- f. biaya akta notaries (3 akta) sebesar Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- g. biaya jasa, blanko dan materai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

Sehingga total menjadi sebesar Rp. 149.000.000,- (seratus empat puluh sembilan juta rupiah) dan telah dibayarkan oleh PT. Pegadaian pada tanggal 3 Januari 2012 di Kantor terdakwa yang beralamat di Jln. Raya Batubulan Gianyar;

- Bahwa semua pembayaran yang dilakukan PT. Pegadaian atas permintaan terdakwa dengan menggunakan BG BRI no.GEQ612377 dengan nilai nominal sebesar Rp. 149.000.000,- (seratus empat puluh sembilan juta rupiah), dimana uangnya sudah terdakwa cairkan dan memang benar terdakwa telah membuat kwitansi tertanggal 3 Januari 2013 dan terdakwa tanda tangani;
- Bahwa terdakwa sebagai PPAT menentukan besaran biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sesuai ketentuan yang berlaku di wilayah Kab. Gianyar yaitu harga jual beli sebesar (Rp.2.350.000.000,- - Rp. 60.000.000,-) X 5% = Rp. 114.500.000,- yang kemudian akan disetor ke Kas Negara yang sebelumnya harus mendapat persetujuan dan Dispenda Kab. Gianyar melalui BPD Bali;
- Bahwa terdakwa belum membayarkan biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) ke Kas Negara karena terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi;
- Bahwa dengan tidak terdakwa membayarkan biaya SSB/BPHTB/Pajak Pembelian sebesar Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan no. 13 tidak bisa diproses lebih lanjut menjadi atas nama PT. Pegadaian dan saat ini masih tetap atas nama Dra. Ni Luh Kompiang Wedanti dan Ni Wayan Wartu;

- Bahwa atas perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana (dakwaan kesatu), dan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana (dakwaan kedua). Oleh karenanya Jaksa Penuntut Umum menuntut pidana sebagai berikut:
  - a. Menyatakan terdakwa AS telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan yaitu “dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan” sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP dalam Dakwaan.
  - b. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa AS dengan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan dengan ketentuan pidana penjara tersebut tidak perlu dijalani oleh Terdakwa kecuali dalam tempo selama 1 (satu) tahun ada perintah lain dalam Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap Terdakwa terbukti melakukan Tindak Pidana;
  - c. Menyatakan barang bukti berupa: ... dst., tetap terlampir dalam berkas perkara.
  - d. Menetapkan biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) dibebankan kepada terdakwa.

### ***Ratio Decidendi***

Bahwa Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan akan mempertimbangkan dan meneliti apakah dari fakta-fakta tersebut apa yang dilakukan terdakwa merupakan tindak pidana ataukah tidak sebagaimana yang didakwakan Jaksa Penuntut umum. Selanjutnya menimbang bahwa untuk dapat mempersalahkan seseorang telah melakukan tindak pidana yang didakwakan haruslah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

Majelis hakim menimbang bahwa terdakwa diajukan dengan dakwaan alternatif yaitu Pelanggar Pasal 372 KUHP atau 378 KUHP dan dalam dakwaan berbentuk alternative

diberi kebebasan kepada Majelis untuk mempertimbangkan dakwaan yang lebih mendekati dari unsur-unsur yang didakwakan dalam hal ini Majelis akan mempertimbangkan Pasal 372 KUHP.

Majelis hakim menimbang bahwa apakah dari fakta-fakta hukum tersebut perbuatan terdakwa memenuhi unsur-unsur Pasal 372 KUHPidana, sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan sengaja memiliki dengan melawan hukum;
3. Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain;
4. Tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Bahwa Majelis berpendapat bahwa perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa telah memenuhi rumusan delik Pasal pidana dalam Pasal 372 KUHP tentang dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Oleh karenanya terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya, dengan demikian kepada terdakwa dapat dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya dan dibebani pula untuk membayar biaya perkara.

Menimbang bahwa sebelum Pengadilan menjatuhkan putusan perlu dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan terdakwa dan hal-hal yang meringankan terdakwa:

Hal-hal yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa sebagai Notaris tidak memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan
- pembayaran untuk menerbitkan sertifikat.
- Perbuatan Terdakwa merugikan orang lain/Pt. Pegadaian;

Hal-hal yang meringankan:

- Terdakwa sopan dalam persidangan dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum.

- Terdakwa merupakan tulang punggung keluarganya.
- Terdakwa sudah membayarkan uang sejumlah Rp. 114.500.000,- (seratus empat belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tanggal 12 Nopember 2014.

### ***Putusan Hakim***

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, majelis hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi:

- a. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa AS dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan dengan ketentuan pidana penjara tersebut tidak perlu dijalani oleh Terdakwa kecuali dalam tempo selama 10 (sepuluh) bulan ada perintah lain dalam Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap Terdakwa terbukti melakukan Tindak Pidana;
- b. Menyatakan Barang bukti berupa: ... dst., tetap terlampir dalam berkas perkara.
- c. Menetapkan biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) dibebankan kepada terdakwa;

### ***Analisis Kasus***

Pada perkara tindak pidana penggelapan sebagaimana putusan Nomor 300/Pid.B/2015/PN.Dps. tertanggal 04 Agustus 2015 ini terdakwa dijerat Pasal 372 KUHP tentang Penggelapan yang berbunyi bahwa: “Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah”.

Tindak pidana penggelapan dapat terjadi dengan berbagai modus operandi, dalam hal ini adalah terdakwa dipercaya untuk membayarkan biaya PPh dan BPHTB oleh kliennya, namun oleh terdakwa tersebut tidak dibayarkan.

Tindak pidana yang terjadi dalam kasus ini tergolong dalam tindak pidana kejahatan biasa.

Sebelum putusan dijatuhkan, maka Majelis Hakim menimbang apakah ada alasan yang dapat menjadi dasar untuk menghapuskan pidana atas diri terdakwa, baik alasan pemaaf maupun alasan pembenar.<sup>20</sup> Namun, pada perkara ini Majelis Hakim tidak menemukan dasar untuk menghapuskan pidana atas diri terdakwa. Oleh karena itu terdakwa dinyatakan harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya. Pada perkara ini putusan yang dijatuhkan Majelis Hakim kepada terdakwa lebih rendah dari tuntutan Jaksa Penuntut Umum. Dalam kasus tindak pidana penggelapan Penuntut Umum menuntut agar majelis hakim menjatuhkan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan dengan ketentuan pidana penjara tersebut tidak perlu dijalani oleh Terdakwa kecuali dalam tempo selama 1 (satu) tahun ada perintah lain dalam Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap Terdakwa terbukti melakukan Tindak Pidana;.

Putusan hakim yang menjatuhkan putusan pidana penjara pada kasus penggelapan adalah pidana penjara selama 6 (enam) bulan. Putusan yang diambil oleh hakim tersebut masih di bawah hukuman maksimal yang ditetapkan dalam Pasal 372 KUHP, tetapi berdasarkan pertimbangan hakim bahwa Terdakwa bersikap sopan dalam persidangan dan menyesali perbuatannya, Terdakwa belum pernah dihukum, Terdakwa merupakan tulang punggung keluarganya, Terdakwa sudah membayarkan uang sejumlah Rp. 114.500.000,- untuk pajak BPHTB) pada tanggal 12 Nopember 2014, sehingga tidak mempersulit jalannya persidangan. Hal ini menurut peneliti bahwa hukuman yang diberikan sudah sesuai dengan tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa, di mana menurut peneliti bahwa sepeda motor korban telah kembali.

---

<sup>20</sup> Mubarak, *Suplemen Pengetahuan Hukum Pidana Tidak dipakai*, 22.

Bentuk surat dakwaan alternatif adalah antara dakwaan yang satu dengan yang lain saling mengecualikan, atau *one that substitutes for another*. Pengertian yang diberikan kepada bentuk dakwaan yang bersifat alternatif. Antara satu dakwaan dengan dakwaan yang lain tersirat perkataan “atau” yang memberi pilihan kepada hakim untuk menerapkan salah satu di antara dakwaan-dakwaan yang diajukan. Bersifat dan berbentuk *alternative accusation* atau *alternative tenlastelegging* dengan cara pemeriksaan: Memeriksa dahulu dakwaan secara keseluruhan, kemudian dari hasil pemeriksaan atas keseluruhan dakwaan, hakim memilih dan menentukan dakwaan mana yang tepat dan terbukti dipertanggungjawabkan kepada terdakwa. Tujuan yang hendak dicapai bentuk surat dakwaan alternatif adalah untuk menghindari pelaku terlepas atau terbebas dari pertanggungjawaban hukum pidana (*crime liability*) dan memberikan pilihan kepada hakim menerapkan hukum yang lebih tepat.

Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP itu pada dasarnya mirip khususnya tentang delik-delik kekayaan (*vermogenst delicten*). Ada juga yang menyebutnya sebagai delik yang berkaitan dengan harta benda, tetapi dalam Pasal 372 KUHP itu delik penggelapan sedangkan Pasal 378 KUHP itu delik kecurangan. Pasal 372 KUHP itu berada pada sub rumpun atau sub-kamar “penggelapan”, sedangkan Pasal 378 KUHP itu berada pada rumpun atau kamar “kecurangan”. Oleh karena itu, perbuatan pidana yang ada dalam Pasal 372 KUHP dengan Pasal 378 KUHP itu berbeda. Maka dakwaan yang tepat digunakan adalah jenis atau bentuk dakwaan alternatif.

Dalam hal kesamaan uraian perbuatan antara dakwaan kesatu Pasal 378 KUHP dengan uraian perbuatan dalam dakwaan kedua Pasal 372 KUHP harus dihindari. Karena Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP adalah 2 (dua) hal pasal yang berbeda unsur-unsurnya. Oleh karena itu, uraian perbuatannya juga pasti berbeda. Penggelapan adalah kejahatan yang hampir sama dengan pencurian dalam Pasal



362 KUHP. Hanya bedanya kalau dalam pencurian barang yang diambil untuk dimiliki itu belum berada dalam tangan pelaku, sedangkan dalam kejahatan penggelapan, barang yang dimiliki itu sudah berada dalam tangan si pelaku bukan karena kejahatan atau sudah dipercayakan kepadanya. Sedangkan dalam Pasal 378 KUHP tentang Penipuan hal yang menjadi khusus atau membedakan dengan pasal yang lain dalam KUHP adalah unsur “tipu muslihat atau rangkaian kebohongan” dan unsur “menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang kepadanya”.

Berdasarkan hal tersebut maka Hakim telah tepat dalam menjatuhkan putusan dengan berdasarkan tindak pidana berdasarkan Pasal 372 KUHP, di mana dalam penggelapan, dimilikinya suatu benda oleh seseorang dilakukan dengan cara perbuatan yang sah (bukan karena kejahatan). Perbuatan dimilikinya barang itu dilakukan dengan kesadaran bahwa si pemberi dan penerima barang sama-sama menyadari perbuatan mereka, namun pada akhirnya dimilikinya benda tersebut oleh penerima barang dipandang sebagai perbuatan yang tidak dikehendaki (melawan hukum), sehingga secara yuridis penerapan dakwaan dari penuntut umum pada Pasal 372 KUHP dirasa sudah tepat.

## **Penutup**

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa terkait kewenangan Notaris dalam menerima dan membayarkan uang pajak jual beli tanah yang berupa PPh dan BPHTB ke kas negara yakni kewenangannya tidak diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun Notaris mempunyai kewenangan menerima dan membayarkan uang pajak jual beli tanah yang berupa PPh dan BPHTB ke kas negara, jika para penghadap (klien) memberikan kuasa kepada notaris yang bersangkutan untuk membayarkannya.

2. Bahwa sanksi pidana terhadap Notaris yang terlibat tindak pidana penggelapan pajak jual beli tanah, yakni terhadap notaris selaku PPAT yang bersangkutan perbuatannya telah terbukti memenuhi rumusan delik Pasal pidana dalam Pasal 372 KUHP, sehingga Notaris yang bersangkutan sudah tepat dijatuhi pidana penjara selama 6 (enam) bulan dengan ketentuan pidana penjara tersebut tidak perlu dijalani oleh Terdakwa kecuali dalam tempo selama 10 (sepuluh) bulan ada perintah lain dalam Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap Terdakwa terbukti melakukan Tindak Pidana.

### **Daftar Pustaka**

- Andasasmita, Komar. *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas Kewajiban, Rahasia Jabatannya*. Bandung: Sumur, 1981.
- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumnus, 1993.
- Gunadi, Ismu, dan Jonaedi Efendi. *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Kie, Than Thong. *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Mubarok, Nafi'. *Buku Diktat Hukum Dagang*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sunan Ampel, 2016.
- . *Suplemen Pengetahuan Hukum Pidana Tidak dipakai*. Surabaya: FSH-UIN Sunan Ampel, 2017.
- Muwahid. *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Rahardjo, Satjipto. *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung: Sinar Baru, 1983.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soimin, Soedharyo. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Waluyo, Doddy Radjasa. *Hanya Ada Satu Pejabat Umum Notaris*. Tangerang: Media Notaris, 2005.